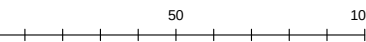




PLANKARTA

Skala 1:1000 (format A1), 1:2000 (format A3)



Grundkarta över
Kanalparken i Töreboda
Upprättad av Tekniska
förvaltningens
kart- och mätavdelning
i december 2015

Andrew Hellon
mätningssingenjör

Skala: 1:1000
Standardklass: II
Koordinatsystem: SWEREF 99 1330
Höjdsystem: RH2000
Fastighetsredovisning: 2015-12-22

BETECKNINGAR

Fastighetsgräns	Traktgräns	Församlingsgräns	Ledningsrätt
Lr	Servitut	GA-3	Gemensamhetsanläggning
Avtal Övr-022	Avtal	Ägoslagsgräns	Fastighetsbeteckning
KRATTAN	Magasinsgatan	Qvarternamn och nummer	Gatunamn
Bostadshus resp. uthus	Lövträd resp. barrträd	Barrskog	Rutnätspunkt
2234	Polygonpunkt		

Byggnad i allmänhet	Skärmtak	Transformator	Trappa	Järnväg	Väggkant	Kantsten	Mindre stig	Staket	Häck	Granskog	Stödmur	Slänt
Dike	Strandlinje med berg i dagen	Höjdkurvor	Elskåp	Belysningsstolpe								

E	Elledning	D	Datakabel	T	Telekabel	TV	Fjärrvärme	F	Spillvatten-, vatten- och dagvattenledning
---	-----------	---	-----------	---	-----------	----	------------	---	--

GRÄNSBETECKNINGAR

Gräns för planområdet, tillika användningsgräns	Användningsgräns	Egenskapsgräns
---	------------------	----------------

UPPLYSNINGAR

Byggnader anslutna till kommunens dagvattenanläggning ska klara en uppdämning till marknivå vid anvisad förbindelsepunkt för dagvatten.

Dagvatten ska omhändertas lokalt eller fördröjas och vid behov renas inom respektive fastighet före anslutning till kommunens anläggning.

Detaljplanen antagen av kommunfullmäktige 2016-04-25
Laga kraft 2016-11-10
Genomförandetiden utgår 2031-11-10

Ändringen antagen av kommunfullmäktige 2017-10-30
Laga kraft 2017-12-08
Genomförandetiden utgår 2031-11-10

ANTAGANDEHANDLING

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas, gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

MARKANVÄNDNING

Allmän plats

Natur	Naturmark. Mindre teknikbyggnader får uppföras.
lokalgata	Gata i lokalnätet
dike	Öppet dike (får kulverteras vid korsningar med gata och gång- och cykelväg)
skydd	Skyddsåtgärder ska vidtas mot olyckor med farligt gods
gc	Gång- och cykelväg
upplägg	Uppläggningsplats för gång- cykelbro samt färja
dagvatten	Uppsamlingsdamm för dagvatten
+00,0	Föreskriven höjd över nollplanet

Kvartersmark

BHK	Bostäder, handel och kontor
E	Transformatorstation
Jm	Småindustri

Vattenområde

W	Öppet vattenområde med gång- och cykelbro samt plats för färja över kanalen
WB	Område för bryggor

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

e 60	Högst 60 procent av fastighetens areal får bebyggas
	Byggnad får inte uppföras
	Marken får endast användas för garage och andra gårdsbyggnader
u	Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

UTFORMNING, PLACERING

0,0	Högsta nockhöjd i meter över markens medelnivå vid byggnaden. Högre höjd får medges för ventilationsdon och liknande anordningar.
II VIII	Högsta antal våningar
s	Endast sammanbyggda hus.
	Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från gata och minst 4 meter från gräns mot annan allmän plats.
	Gårdsbyggnad ska placeras minst 3 meter från gräns mot gata och får placeras i gräns mot annan allmän plats samt mot granntomt.
	Byggnad ska placeras i huvudsaklig överensstämmelse med anvisningarna i bullerutredningen (Akustikverkstan 17-218-R1). Om annan placering övervägs ska bullerutredningen revideras för att avgöra om placeringen är godtagbar.
	Byggnads tak- och fasadmateriäl ska utgöras av brandhärdigt materiäl.

Denna bestämmelse har kompletterats

Denna bestämmelse har ändrats

Denna bestämmelse har preciserats

SKYDD MOT STÖRNINGAR

	Samtliga bostäder ska uppfylla kraven i Trafikbullerförordningen 2015:216 angående trafikbuller vid bostadsbyggnader.
	Kvartersmarken får inte uppvisa större vibrationsnivå än 0,4 mm/s RMS 1-80 Hz.
	Åtgärder till skydd mot utsläpp av farliga ämnen ska bestämmas i samråd med Räddningstjänsten Östra Skaraborg.
	Startbesked för uppförande av byggnad får inte beviljas förrän påträffade markföroreningar har avlägsnats.
m	Startbesked för uppförande av bostadshus får inte ges förrän bullerskydd mot stambanan har uppförts..

MARK OCH VEGETATION

n	Skogsdungen ska bevaras
---	-------------------------

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden slutar femton år efter det att beslut om planens antagande vunnit laga kraft.
Gällande strandskydd upphävs inom kvarters- och gatumark.

ÖVRIGT

	Bullerskärm ska anordnas till en höjd av minst 2,5 meter över järnvägsrälsens nivå.
--	---

KANALPARKEN

Töreboda tätort, Töreboda kommun



DETALJPLAN

Upprättad i juni 2015, reviderad i februari 2016
Detaljplanen ändrad i juni och reviderad i juli 2017

Töreboda kommun
Dan Harryzon
plan- och exploateringschef

L I Knutsson arkitektkontor



TÖREBODA KOMMUN

ANTAGANDEHANDLING

Planändringen antagen av kommunfullmäktige
2017-10-30

Laga kraft 2017-12-08

Genomförandetiden utgår 2031-11-10



KANALPARKEN

Töreboda tätort
Töreboda kommun

ÄNDRING AV DETALJPLAN

PLANBESKRIVNING

Upprättad i juni, reviderad i juli 2017

PLANBESKRIVNING

Denna planändring har upprättats på uppdrag av kommunstyrelsen och i samarbete med plan- och exploateringschefen samt övrig berörd personal inom kommunen.

Ärendet har handlagts med s.k. standardförfarande.

Upprättad i juni, reviderad i juli 2017

L I Knutsson arkitektkontor

Bilaga: Plankarta med ändringarna markerade

HITTILLS GÄLLANDE DETALJPLAN

Detaljplanen för Kanalparken upprättades i juni 2015 och reviderades i februari 2016. Planen antogs av kommunfullmäktige 2016-04-25 och vann laga kraft 2016-11-10. Genomförandetiden bestämdes till femton år och utgår 2031-11-10.

Detaljplanen är i huvudsak avsedd för bostäder.

FÖRESLAGNA ÄNDRINGAR

Vid projekteringen har konstaterats att gatuanslutningen till områdets nordöstra byggnadskvarter bör flyttas tjugo meter i sydvästlig riktning.

I gällande planbestämmelser stadgas att startbesked för uppförande av bostadshus inte får beviljas förrän bullerskydd utmed stambanan har uppförts. Trafikverkets långa handläggningstid för ärenden av detta slag bedöms medföra avsevärd försening av uppförandet av nya bostäder, för vilka betydande efterfrågan föreligger. Det föreslogs därför i samrådshandlingen att bestämmelsen ifråga istället reglerar att **slutbesked** inte får ges förrän bullerskyddet uppförts.

Länsstyrelsen konstaterade i sitt samrådsyttrande att föreslagen bestämmelse inte är förenlig med gällande lagstiftning och därför inte kan godtas. Kommunen lät därför upprätta en utredning om riktvärdena för trafikbuller i planområdets östra delar kunde hållas även om bullerskyddet inte uppfördes.

Utredningen togs fram av Akustikverkstan (rapport 17-218-R1), och som undersöker möjligheterna att uppfylla bullerkraven utomhus innan planerad bullerskärm utmed stambanan uppförts. Som underlag för beräkningarna ligger de ändringar i trafikbullerförordningen 2015:216 som trädde i kraft 2017-07-01.

Resultatet från beräkningarna visar att det är fullt möjligt att i planområdets östra delar uppfylla riktvärdena. Detta kan ske med lokala skärmar i form av halvt inglasade balkonger/uteplatser eller genom gemensam uteplats i skärmat läge från stambanan.

Avtal har tecknats med Trafikverket avseende finansiering och planering av bullerskyddet utmed Västra stambanan, vilket är en förutsättning för att även planområdets västra delar ska kunna bebyggas.

I övriga avseenden gäller den underliggande detaljplanen.

ÄNDRINGAR I PLANKARTAN

Följande ändringar i plankartan har gjorts:

- Gatuanslutningen till det nordöstra byggnadskvarteret har flyttats tjugo meter åt sydväst.
- Bestämmelsen om uppfyllande av kraven i Boverkets allmänna råd har ändrats till att gälla Trafikbullerförordningen 2015:216.
- Bestämmelsen om villkoret för startbesked i avvaktan på bullerskydd har preciserats.

BILAGOR/UNDERLAG

Trafikbullerutredning för Kanalparken (Akustikverkstan, rapport 17-218-R1).



TÖREBODA KOMMUN
Kommunstyrelsen

ANTAGANDEHANDLING

Planen antagen av kommunfullmäktige 2016-04-25
Laga kraft 2016-11-10
Genomförandetiden utgår 2031-11-10



KANALPARKEN

Töreboda tätort

Töreboda kommun

DETALJPLAN

PLANBESKRIVNING

Upprättad i juni 2015
reviderad i februari 2016

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE

PLANDATA

Läge och areal
Markägare
Planens handläggning

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Mark och vegetation
Grundförhållanden
Bebyggelse
Fornlämningar
Rekreation och friluftsliv
Teknisk service
Trafik
Samhällsservice
Störningar och risker

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan
Program för boendeplanering
Strandskydd
Landsbygdsutveckling i strandnära lägen - LIS
Riksintressen
Gällande detaljplaner

PLANERAD MARKANVÄNDNING

Planområdets omfattning
Bostäder
Riskhantering
Bullerskydd
Övrig markanvändning
Trafik
Planbestämmelser
Strandskydd

INFRASTRUKTUR

Dricks- och spillvatten
Dagvatten
El och tele
Avfallshantering
Väg- och järnvägstrafik

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Grundläggande hushållningsbestämmelser
Särskilda hushållningsbestämmelser
Rådande riksintressen
Miljökvalitetsnormer

BEHOVET AV MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING (MKB)

Behovsbedömning
Bedömningskriterier

- Regleringar och skyddsvärden
- Effekter på miljön
- Effekter på naturresurser
- Hälsa och säkerhet
- Miljökvalitetsnormer

Samlad bedömning

KONSEKVENSER

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor
Fastighetsrättsliga frågor
Ekonomiska frågor
Övriga frågor

KARTA

- Separat plankarta med bestämmelser
-

Bilagor/underlagsmaterial

- Grundkarta
- Gällande detaljplaner
- Geoteknisk utredning, BGM 2014-05-26, rev. 2015-11-27, 2016-02-26
- Miljöteknisk markundersökning, BGM 2015-11-27
- Utredningen Landsbygdsutveckling i strandnära lägen, Krook & Tjäder mars 2014
- Utredning om risker, SWECO 2016-01-13
- Utredning om vibrationer, Bergsäker 2015-12-29
- Trafikbullerutredning, Akustikverkstan 2015-12-27
- Avsiktsförklaring ang. uppförande av bullerskydd

Planen har upprättats på uppdrag av kommunstyrelsen och i samarbete med plan- och exploateringschefen samt övrig berörd personal inom kommunen.

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE

Detaljplanen möjliggör etablering av ett antal nya bostäder i småhus samt i flerbostadshus med upp till åtta våningar.

Planens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan eller att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids.

En särskild utredning har tagits fram för hela kommunen med avsikten att främja bebyggelseutvecklingen i strandnära lägen. Denna detaljplan syftar bland annat till att genomföra de förslag som kommit fram i utredningen.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget i tätortens mellersta del mellan Sötåsenvägen och Göta kanal. Områdets areal uppgår till cirka 6,5 hektar.

Markägare

Större delen av området tillhör fastigheten Kilen 15:18, som ägs av Töreboda kommun. Området omfattar även fastigheterna Staren 2, 3 och 4, vilka är i enskild ägo. I planområdet ingår också mindre delar av Göta kanal med omgivande mark (Kanaljorden 4:1), som ägs av AB Göta kanalbolag.

Planens handläggning

Detaljplanen handläggs enligt de regler i plan- och bygglagen som trädde i kraft 1 maj 2011 (SFS 210:900)

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Mark och vegetation

Marken inom området är i stort sett plan med svag lutning mot väster.

Större delen av området består av f.d. åkermark. I dess östra del finns ett mindre lövskogsbestånd.

Planområdets nordöstra del (Staren 2-4) har utnyttjats som upplag för schaktmassor och för uppställning av arbetsfordon.

Grundförhållanden

Enligt den geotekniska undersökningen består marken direkt under ytskiktet av finsediment i form av silt och lera, som direkt eller via skikt av friktionsjord vilar på fast botten. Ytskiktet består av mullhaltig siltig lera till ett djup av 0,2 - 0,4 meter.

Härunder följer siltig lera, som överst är utbildad som torrskorpa. Leran bedöms ha en mäktighet understigande sju meter och bedöms som halvfast. Lösare skikt förekommer dock efter cirka tre meters djup.

Underliggande friktionsjord bedöms som halvfast till fast lagrad,

Utförda sonderingars nedträngningsdjup varierar mellan 2,5 och 7,2 meter.

I provtagningspunkter och grundvattenrör har den fria grundvattenytan påträffats mellan 1,1 och 1,9 meter under befintlig markyta.

Jorden bedöms tillhöra tjälfarlighetsklass 4 och materialgrupp 5A enligt AMA Anläggning.

Några stabilitetsproblem bedöms inte föreligga med hänsyn till planerad bebyggelse, att området är plant, begränsade uppfyllnader samt att avståndet till Göta kanal anses betryggande. Inte heller i kanalens omedelbara närhet kan några risker med hänsyn till markens stabilitet konstateras.

Stabilitetsberäkningar har utförts i den sektion som ansetts minst fördelaktig ur stabilitetssynpunkt. Släntens lutning bedöms ha en högsta lutning av 1:1,5. En s.k. detaljerad utredning har utförts enligt IEG Rapport 4:2010. De erhållna säkerhetsfaktorerna ligger över den nivå som gällande krav ställer.

Den föreslagna gång- och cykelbron över kanalen i planområdets sydvästra del kommer att grundläggas genom pålning, varför någon särskild undersökning av markens stabilitet inte har utförts i denna del av planområdet.

Genomförd radonmätning visar att marken ska klassas som lågradonmark, vilket innebär att inga radon-skyddande åtgärder behöver vidtas.

Grundläggning av lättare och medeltunga byggnader kan ske på grundsulor, alternativt kantförstyvad bottenplatta på naturligt lagrad jord eller väl packad fyllning. För tyngre byggnader rekommenderas pålning.

Vid schaktning under grundvattenytan finns risk för erosion och bottenuppluckring, vilket bör studeras och planeras särskilt innan arbetet pågår. Schaktning i lera kan ske med en släntlutning av 2:1 till cirka tre meters djup under den obelastade markytan.

Med hänsyn till de lättare lerlagren inom området bedöms lokalt omhändertagande av dagvatten som mindre lämpligt.

I utredningsrapporten påpekas att undersökningen är översiktlig och att mera detaljerade undersökningar kan komma att krävas i samband med exploateringen.

Ett befintligt upplag av schaktmassor i planområdets nordöstra del har undersökts med avseende på förekomsten av markföroreningar. I undersökningen konstateras att det finns spår av oljeförorening i både mark och grundvatten. Med hänsyn till föreslagen markanvändning kommer större delen av upplaget att tas bort och alla föroreningar avlägsnas.

Bebyggelse

Fastigheten Staren 2 är bebyggd med en garage- och förrådsbyggnad tillhörande ett entreprenadföretag. Längre söderut vid anslutningen till Sötåsenvägen ligger en transformatorstation. Övriga delar av området är obebyggda.

Inom området finns också en återvinningsstation.

Planområdet gränsar i norr till ett område för småindustri och i söder till ett villaområde. Även området öster om Sötåsenvägen är bebyggt med villor.

Fornlämningar

I området finns inga kända fornlämningar.

Rekreation och friluftsliv

Området gränsar till Göta kanal, som är en mycket viktig attraktion för både rekreation och friluftsliv.

Teknisk service

Området är anslutet till kommunens ledningsnät för vattenförsörjning, avlopp och dagvatten. Ledningarna ligger utmed planområdets norra och södra gränser samt parallellt med kanalen.

Området berörs dessutom av fem diken, som avvattnar både planområdet och området öster om Sötåsenvägen. Dikena, som är upp till cirka 1,5 meter djupa, utmynnar i ett dike parallellt med kanalen (den s.k. bigraven) och som kopplas till dagvattensystemet i planområdets nordvästra del.

Ledningar för el och telekommunikation finns utmed områdets norra och östra gränser samt parallellt med kanalen.



Ett av de ovan nämnda diken

Trafik

Området ligger i anslutning till väg 3042 Sötåsenvägen, som utgör matargata till bostadsbebyggelsen i ortens östra delar.

Sötåsenvägen är även sekundär transportled för farligt gods.

Gång- och cykeltrafiken till ortens centrala delar leds via befintliga gång- och cykelvägar på kanalens östra sida. Vägen som leder mot söder har anslutning till en kanalbro som är på plats under vintersäsongen. Under sommaren tas bron bort och ersätts med linfärjan Lina.

Sötåsenvägen trafikeras av busslinje 530 Halna-Sötåsen. Hållplats finns i anslutning till planområdet.

Samhällsservice

Servicefunktioner i form av dagligvarubutiker, s.k. sällanköpsbutiker, vårdcentral, skola, förskola och äldreboende m.m. finns i ortens centrum på västra sidan om kanalen.

Störningar och risker

Planområdet ligger i närheten av Västra stambanan och Sötåsenvägen, vilka utgör potentiella störningskällor och som kan medföra risker vid eventuella olyckshändelser. Sötåsenvägen är sekundärled för transporter av farligt gods.

Den norr om planområdet belägna småindustrin är ett verkstadsföretag som inte bedöms orsaka några oacceptabla störningar. Båttrafiken på kanalen sommartid kan heller inte anses ge upphov till olägenheter.

Frågor rörande risker, vibrationer och buller har belysts i särskilda utredningar, som utgör underlag till denna detaljplan.

I riskutredningen föreslås åtgärder som minskar riskerna för brand- och brandgasspridning samt förhindrar att utsläpp av farligt gods påverkar området.

I utredningen, som är inriktad på både individ- och samhällsrisk, föreslås obrännbara fasad- och takmaterial, mur i kombination med dike mot Sötåsenvägen samt att friskluftsintag placeras så att de vetter från störningskällorna.

I utredningen om vibrationer konstateras att området närmast stambanan är utsatt för vibrationer, vilket styrks av uppmätta vibrationsnivåer på närliggande fastigheter. Vid kompletterande mätningar har konstaterats att vibrationsnivån inom området ej överstiger normvärdet 0,4 mm/s vägd RMS enligt Svensk Standard 460 48 61.

I trafikbullerutredningen har beräknats ekvivalenta och maximala ljudnivåer från stambanan och Sötåsenvägen. Beräkningarna har utförts med förutsättningen att en 2,5 meter hög bullerskärm placeras direkt öster om järnvägen.

Fasadnivåerna uppfyller riktvärdet för ekvivalent ljudnivå 55 dB(A), trots att järnvägsbron på grund av sin konstruktion inte kan förses med bullerskydd. Riktvärdet kan dock inte uppfyllas för de husen som ligger närmast järnvägen, där överskridandet sker på de fasader som vetter mot järnvägen. Dessa hus anses vara möjliga att hantera som avstegsfall enligt Boverkets Allmänna råd 2008:1 *Buller i planeringen*, då det bl.a. är möjligt att åstadkomma en tyst eller ljuddämpad sida vid dessa hus. Balkonger/uteplatser kan anordnas på båda sidor om husen, vilket gör att det finns möjlighet för en av sidorna att uppfylla riktvärdet för trafikbuller.

Om balkong/uteplats anläggs vid fasadsida där maximal ljudnivå överskrider riktvärdet ska det finnas möjlighet att vid samma hus anlägga balkong/uteplats

Föreslagna lägen för nya hus inom planområdet redovisas i ett utdrag ur bullerutredningen på sidan 11.

Programmet är ett internt kommunalt dokument som inte ska förväxlas med ett formellt detaljplaneprogram enligt 5 kapitlet plan- och bygglagen.

Angränsande område i norr berörs av en detaljplan för småindustri, antagen 2001.



PLANERAD MARKANVÄNDNING

Planområdets omfattning

Planområdet begränsas av fastigheten Staren 1, Sötåsenvägen, kvarteren Laxen och Sarven samt Göta kanal.

Bostäder

I området planeras friliggande och sammanbyggda småhus i högst två våningar samt flerbostadshus i upp till åtta våningar.

De sammanbyggda husen ligger i planområdets västra del närmast stambanan och är uppdelade i tre grupper. Bestämmelsen om sammanbyggnaden syftar till att minska bullret på husens östra sidor och även i viss utsträckning på planområdets övriga delar.

För att kunna genomföra projektet har kommunen för avsikt att avtala om förvärv av fastigheterna Staren 2-4. Den befintliga verksamheten på fastigheterna kommer att avvecklas.

När området är fullt utbyggt enligt föreslagna planbestämmelser kommer det att inrymma cirka 25 lägenheter i småhus samt upp till ett nittiototal lägenheter i flerbostadshus.

Den föreslagna bebyggelsens utformning och placering har i hög grad styrts av vad som framkommit i utredningarna om risker och bullerstörningar. Bland annat har bostadskvarteret närmast stambanan reserverats för sammanbyggda hus, vilka kommer att utgöra en viktig del av bullerskyddet för hela planområdet. Tomtmarken omedelbart öster om de sammanbyggda husen kan då utnyttjas som uteplatser med acceptabla bullervärden.

Ett exempel på hur området kan gestaltas har tagits fram och redovisas i tredimensionella bilder längst bak i denna beskrivning.

De föreslagna byggnaderna längst i sydväst fyller en viktig funktion för bullerbegränsningen i planområdets västra och södra delar. Det har visat sig att husens läge har stor betydelse för att minska bullret i övriga hus i dess närhet, till och med i flera av de befintliga husen i kvarteret Laxen söder om planområdet.

Några särskilda bestämmelser för bebyggelsens volymer, utformning och placering har inte införts. Några särskilda karaktärsdrag för bebyggelsen inom eller i kanalens närhet förekommer ej, inte ens om man ser till tätorten som helhet. Avsikten med planen är ju långsiktig, där efterfrågan kan skifta från tid till annan och där



Kanalbron vid Gastorp. Den nya gång- och cykelbron vid Kanalparken kommer att utformas på samma sätt.

det är viktigt att detaljplanen medger olika lösningar. Någon särskild ”kanalarkitektur” finns heller inte, med undantag för de slussvaktarbostäder som förekommer utmed kanalens sträckning. Någon sådan byggnadsstil är knappast applicerbar på den typ av bostäder som nu är aktuell. Avsikten är att bebygga området i huvudsaklig överensstämmelse med de i planen ingående illustrationerna. För övrigt anses de gällande föreskrifterna i 8 kapitlet plan- och bygglagen vara tillräckliga verktyg för att åstadkomma en god bebyggd miljö, som inte strider mot rådande riksintressen.

Riskhantering

Den utförda riskutredningen läggs till grund för de åtgärder som krävs för att eliminera eller minska riskerna för olyckor på både järnvägen och Sötåsenvägen (se avsnittet Planbestämmelser på nästa sida).

Bullerskydd

Utmed järnvägens östra sida kommer en 2,5 meter hög bullerskärm att uppföras på en sträcka av cirka 320 meter, vilken ska finnas på plats innan startbesked kan beviljas för bostäder inom området. Skärmen ligger i sin helhet utanför planområdet.

Olika material och utformningar kan komma i fråga utmed sträckan. Det kan förmodas att en helt tät skärm på den relativt långa sträckan kan upplevas som mindre tilltalande. En genomskinlig skärm på delar av sträckan medger att både kanal- och tågresenärer samt boende på båda sidor om järnvägen ges utblickar över landskapet.

Övrig markanvändning

I planen inordnas en befintlig transformatorstation. Den befintliga återvinningsstationen kommer att flyttas till annan plats i planområdets grannskap.

I planen inordnas även mark för parkering som avses att bli överförd till industrifastigheten Staren 1.

I bostadskvarterens norra delar avsätts mark för parkering och garage. Parkering medges också på annan kvartersmark. Övrig mark reserveras som naturmark.

Trafik

De nya bostäderna trafikmatas via en ny lokalgata, (Kanalparksgatan) som ansluts till Sötåsenvägen.

I planförslaget redovisas också befintliga och nya gång- och cykelvägar med anslutningar till ortens centrum väster om kanalen.

I områdets sydvästra del planeras en ny flyttbar gång- och cykelbro över kanalen, avsedd att vara i drift under kanalsäsongen maj-september. Färjan Lina kommer att placeras på samma plats. Inom naturområdet på kanalens östra sida reserveras plats för uppläggning av bron och färjan när de inte är i drift.

Det befintliga bro- och färjeläget längre söderut kommer att tas bort när det nya bro/färjeläget etablerats.

Planbestämmelser

På grund av rådande osäkerhet om det framtida bostadsbehovet har bestämmelserna utformats med flexibilitet så att olika hustyper kan blandas med varandra i takt med efterfrågan.

I kvarteren närmast kanalen och i områdets södra del medges byggnader i högst två våningar med en högsta nockhöjd av 8,5 meter.

Kvarteren som kan bli aktuella för större bostadshus får bebyggas med upp till åtta våningar med en högsta nockhöjd av 27 meter. I denna del av området tillåts även lokaler för handel och kontor och därmed samhörig verksamhet. Högsta tillåtna exploateringsgrad 60 procent.

Bestämmelser har också införts för följande ändamål:

- Transformatorstation
- Småindustri (mark för parkering för verkstadsföretaget på angränsande fastighet Staren 1.
- Vattenområde med plats för gång- och cykelbro samt färja.
- Bestämmelse som medger ytterligare en brygga i anslutning till befintlig brygga.
- Skyddsbestämmelse för det befintliga lövskogsbeståndet i områdets östra del.
- I naturområdet närmast Sötåsenvägen införs en skyddsbestämmelse, som innebär att åtgärder ska vidtas för att eliminera eller minska skaderisken vid olyckor med farligt gods. Åtgärderna kan bestå i anläggande av diken där flytande gods kan uppsamlas. Eventuella behov av andra anordningar, t.ex. skyddande murar och restriktioner för ventilation i byggnader, kommer att beslutas i samråd med räddningstjänsten i samband med byggnadernas projektering. Bestämmelsen om samråd gäller hela planområdet.
- Samtliga byggnaders fasad- och takmaterial ska utgöras av brandhärdigt material.

Dessutom finns bestämmelser för begränsningar av markens bebyggande och byggnaders placering, bullerskydd, vibrationer samt villkor att startbesked inte får beviljas innan vissa åtgärder är vidtagna. Det finns även administrativa bestämmelser om genomförandetid och upphävande av strandskydd.

För anläggande eller ändring av bryggor kan komma att krävas anmälan om vattenverksamhet.

Strandskydd

I den antagna LIS-utredningen rekommenderas med stöd av 7 kapitlet §§ 18d och 18e miljöbalken att gällande strandskydd upphävs inom planområdet. Det kan erinras om att bestämmelsen för naturmark även omfattar rätten att uppföra mindre teknikbyggnader, t.ex. i form av pump- och transformatorstationer.

Upphävandet kommer endast att omfatta kvarters- och gatumark. Ett 30-50 meter brett område närmast

kanalen kommer fortfarande att vara belagt med strandskydd.

INFRASTRUKTUR

Dricks- och spillvatten

Planområdet är anslutet till kommunens ledningsnät för vatten och spillvatten. Ny bebyggelse kan anslutas till befintligt nät.

Dagvatten

Dagvatten ska fördröjas och avledas till kommunens anläggning. Maximalt flöde vid förbindelsepunkt anges av huvudmannen. Uppdämningshöjd för dagvatten är lika med markhöjd vid förbindelsepunkt.

I den geotekniska utredningen konstateras att markens beskaffenhet är mindre lämplig för lokalt omhändertagande av dagvatten. För att minska uppkomsten av dagvatten ska eftersträvas att så små ytor som möjligt hårdgörs.

Planområdet berörs av fem befintliga, ganska djupa diken, varav fyra utmynnar i det dike (den s.k. bigraven) som ligger 25-30 meter från och parallellt med kanalen. Tre av de förstnämnda diken kommer att behållas oförändrade.

Öppna diken i odlingsmark är biotopskyddade och kan kräva tillstånd eller anmälan enligt miljöbalken för att fyllas igen och/eller kulverteras. Enligt praxis kan tillstånd för borttagande erhållas om de ersätts med någon form av våtmark i närområdet.

De diken som avses att tas bort har en längd av sammanlagt cirka 200 meter och kan ersättas med lika många kvadratmeter våtmark.

Jordmassorna från de diken som tas bort kommer att utnyttjas vid anläggande av våtmarken, med syftet att tillvarata den fröbank som lagrats i jorden.

Den föreslagna våtmarken upptar en areal av cirka 400 kvadratmeter och kommer att anläggas i planområdets nordvästra del där marknivån är lägst.

El och tele

Samtliga tomter ansluts till befintliga ledningsnät.

Avfallshantering

Varje fastighet har eget sopkärl för hushållsavfall som hämtas av kommunens entreprenör. För övrigt avfall hänvisas till de återvinningsanläggningar som finns i orten. Den befintliga återvinningsstationen inom planområdet kommer att flyttas till annan plats i närområdet.

Väg- och järnvägstrafik

Trafikmängden på Sötåsenvägen uppgår till 1820 fordon/dygn (mätt 2008). Skyltad hastighet 50 km/tim.

Trafiken på järnvägen uppgår till cirka 170 tåg per dag, som framförs i hastigheter mellan 100-160 km/tim.

ÖVERVÄGANDEN ENLIGT MILJÖBALKEN

Grundläggande hushållningsbestämmelser

I 3 kapitlet miljöbalken föreskrivs att mark- och vattenområden ska användas för de ändamål som de är bäst lämpade för. Om det finns mark eller verksamheter som är utpekade som riksintressanta, ska dessa skyddas mot åtgärder som kan orsaka påtaglig skada.

Särskilda hushållningsbestämmelser

Delar av Töreboda kommun är enligt miljöbalken av riksintresse med avseende på rådande natur- och kulturvärden, vilka inte får påtagligt skadas. Särskild hänsyn ska tas till turismens och friluftslivets intressen.

Rådande riksintressen

Det nu aktuella planområdet ingår i det geografiska riksintresset Göta kanal med omgivningar, som är riksintressant med hänsyn till friluftsliv, kulturminnesvård, turism och järnvägskommunikationer.

Miljökvalitetsnormer

Enligt 5 kapitlet miljöbalken får regeringen meddela föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt.

Hittills har sådana normer antagits för utomhusluft, vattenförekomster, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

BEHOVET AV MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Behovsbedömning

I förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB-förordningen) föreskrivs att alla detaljplaner ska innehålla en bedömning av om planens genomförande kan orsaka betydande miljöpåverkan. Om så är fallet kan en särskild konsekvensbeskrivning behöva upprättas.



Gång- och cykelvägen (den s.k. dragvägen) på kanalens östra sida. Marken där de nya bostäderna ska uppföras skymtar till höger på bilden.

Betydande miljöpåverkan kan bli följden om planen berör Natura 2000-områden eller om den syftar till att uppföra anläggningar som kräver tillstånd enligt MKB-förordningens bestämmelser.

Bedömningskriterier

Bedömningen grundas på följande kriterier:

Regleringar och skyddsvärden

- Planen berörs av rådande riksintressen, vilka dock inte bedöms bli påverkade om planen genomförs.
- Nätverket Natura 2000 berörs inte.
- Skyddsåtgärder enligt 7 kapitlet miljöbalken berörs genom att strandskyddet återinförs när planen antas. Strandskyddet förutsätts kunna upphävas inom kvarter- och gatumark.
- Registrerade fornlämningar påverkas inte.
- Planen strider inte mot kommunens översiktsplan.

Effekter på miljön

- Planen berör inte områden som kan medföra negativ påverkan på naturmiljön med avseende på växt- och djurliv.
- Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse berörs inte.
- Möjligheterna till rekreation och friluftsliv påverkas inte.
- Risker för skred eller ras kan bedömas som mycket små.
- Risken för översvämningar kan bedömas som mycket små. Det kan noteras att kanalens nivå vid drift är den högsta på hela sträckningen genom Skaraborg. Risken för översvämning om kanalbanken brister kan alltså bedömas som små. Den närliggande sjön Viken ligger på samma nivå som den lägsta punkten inom planområdet och kan dessutom regleras.

Effekter på naturresurser

- Planens genomförande anses förenligt med miljöbalkens hushållningsbestämmelser.
- Areella näringar påverkas inte.
- Viktiga transportleder påverkas inte.

Hälsa och säkerhet

- Planens genomförande befaras inte medföra oacceptabla störningar i form av utsläpp, buller och vibrationer.
- Några påtagliga risker med avseende på människors hälsa och säkerhet bedöms inte finnas.

Miljökvalitetsnormer

- Gällande miljökvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken bedöms inte komma att överskridas.
- Inga nationella eller lokala miljömål befaras bli motverkade.

Samlad bedömning

Planens genomförande innebär att ortens centralt belägna delar kompletteras med ny bebyggelse.

Kommunen bedömer, med hänvisning till ovanstående beskrivningar, att detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kapitlet miljöbalken behöver därmed inte upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning.

Länsstyrelsen har i sina yttranden över LIS-utredningen slagit fast att delområdet T2 Töreboda centrum, i vilket den nu aktuella planen ingår, inte bedöms medföra skador på riksintressena samt att inga miljö kvalitetsnormer befaras bli överträdna. Länsstyrelsen anser dessutom att föreslagen markanvändning bedöms kunna samordnas med andra berörda kommuner.

KONSEKVENSER

Som framgår av föregående avsnitt görs bedömningen att några negativa konsekvenser för miljön eller för hälsa och säkerhet inte blir följden av den nu aktuella planens genomförande.

Detaljplanens genomförande med ny bebyggelse i strandnära läge kan däremot, tillsammans med övriga förslag i LIS-utredningen, bidra till att göra kommunen mera attraktiv för både arbete och fritid. Därmed kan även en positiv befolkningsutveckling främjas.

GENOMFÖRANDE

Genomförandebeskrivningen redovisar den principiella ansvarsfördelningen och möjligheterna till genomförande, men har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att ge vägledning vid planens genomförande.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planprocessen

Detaljplanen hanteras med s.k. normalt förfarande, vilket innebär att förslaget först ska göras till föremål för samråd, och därefter ställas ut för granskning. När dessa processer är genomförda kan planen tas upp för antagande i kommunfullmäktige.

Preliminär tidsplan

Samrådet ägde rum under augusti-september 2015 och granskningsprocessen genomfördes under januari-februari 2016. Beslut om antagande i kommunfullmäktige beräknas ske före semesterperioden 2016.

Exploateringen beräknas kunna påbörjas under hösten 2016. Utbyggnaden kommer att ske stegvis i takt med efterfrågan.

Genomförandetid

Planens genomförandetid har bestämts till femton år.

Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras eller upphävas utan fastighetsägarnas medgivande. Om så ändå sker, kan kommunen bli skyldig att utge ersättning för minskad eller förlorad byggrätt.

Efter genomförandetiden utgång fortsätter planen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Huvudmannaskap för allmänna platser

Kommunen är huvudman för den i planen ingående marken för allmän plats, dvs naturmark, lokalvägar, gång- och cykelvägar, diken, skyddsområden och uppsamlingsdamm för dagvatten. Kommunen har därmed ansvaret för de allmänna platsernas anläggande, drift och underhåll.

Ansvaret gäller även anläggande, drift och underhåll av kommunala ledningar för vatten och avlopp, bryggor inom vattenområde WB samt bro och färja över kanalen inom vattenområde W.

AB Göta kanalbolag är ansvarigt för kontroll av erosionsskyddet av kanalbanken samt för eventuell komplettering av detsamma. Kommunen är medansvarig för de delar av kanalbanken i anslutning till bro/färjeläget i område W och bryggorna i område WB.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Exploatörer och markägare

Det kommunala bostadsbolaget Törebodabostäder AB kommer liksom andra bostadsföretag att beredas tillfälle att förvärva den mark som i planen betecknats som bostäder, handel och kontor.

Berörda fastighets- och rättighetsägare redovisas i den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Fastighetsbildning

Töreboda kommun avser att förvärva de enskilt ägda fastigheterna Staren 2-4.

Kommunen avser att överlåta den del av fastigheten Kilen 15:18 som i planen betecknats som småindustri till ägaren av angränsande fastighet Staren 1.

Kommunen avser att ansöka hos lantmäterimyndigheten om den fastighetsbildning som krävs för planens genomförande.

Servitut och ledningsrätt

Ledningar för el och tele kan behöva regleras genom servitut eller ledningsrätt, som ska belasta berörd fastighet.

Vattenverksamhet

Igenläggning av diken utgör vattenverksamhet och kräver tillstånd eller anmälan. I samband med exploateringen ska frågor rörande vattenverksamhet avgöras i samverkan med berörda avvattningsföretag.

EKONOMISKA FRÅGOR

Avtal

Följande frågor kan bli reglerade genom avtal:

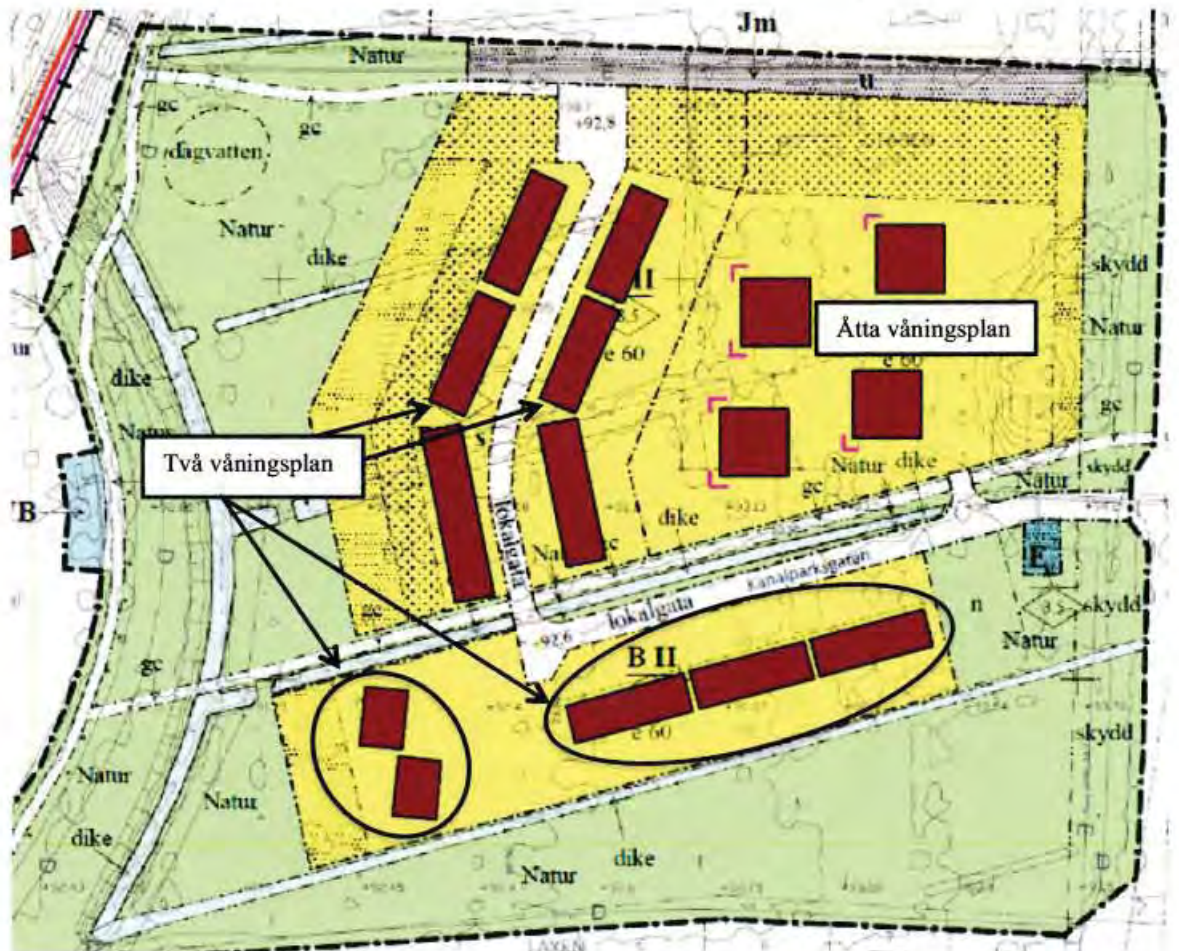
- Avtal om markförvärv mellan kommunen och exploatörer.
- Avtal mellan kommunen och berörda infrastruktur-företag om upplåtelse av mark för el- och teleledningar samt transformatorstationer.
- Avtal mellan kommunen och AB Göta kanalbolag angående frågor som rör anläggande av bryggor, gång- och cykelbro samt färjeläge.
- Avtal i form av avsiktsförklaring och finansiering av bullerskyddet utmed stambanan.

ÖVRIGA FRÅGOR

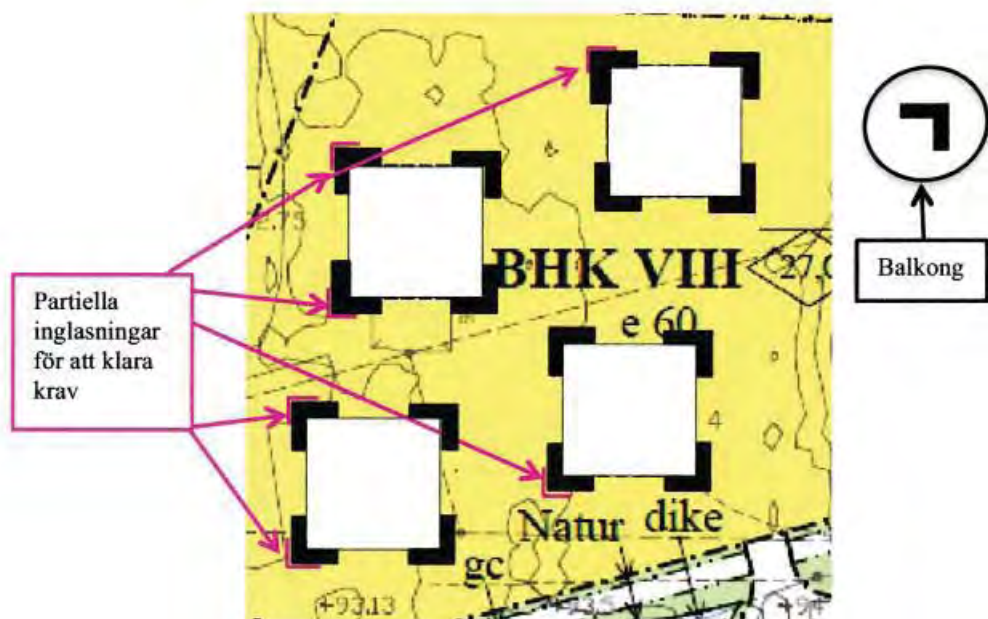
Den föreslagna bullerskärmen utmed Västra Stambanan ska vara uppförd innan startbesked för bostäder inom planområdet får beviljas.

Det befintliga upplaget av schaktmassor och oljeföroreningar i planområdets östra del ska tas bort och deponeras innan exploateringen i denna del av planområdet påbörjas.

Frågan om föreslagen igenläggning av diken kräver tillstånd eller anmälan ska diskuteras med länsstyrelsen innan planen antas.



Figur 2: Planförslag 2015-12-22 med positioner på bostäder samt antal våningsplan.



Figur 3: Förslag på balkonger vid åttavåningshusen samt partiell inglasning för att klara krav på alla balkonger



Utdrag ur LIS-utredningen: del av området T2 Töreboda centrum. Det aktuella delområdet är markerat på kartan.



Vy från sydväst



Vy från sydost



Illustrationer



TÖREBODA KOMMUN
Kommunstyrelsen



Vy från sydväst med kanalen och det nya läget för bron och färjan